

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Amtsgericht Mosbach  
Vollstreckungsgericht  
Hauptstraße 110  
74821 Mosbach



**b.v.s.**  
Sachverständige

Bundesverband öffentlich  
bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

25-G-07076

Darmstadt, 06.10.2025

## Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Grundbuch von Limbach-Heidersbach, Blatt 631  
Gemarkung Limbach-Heidersbach  
Flurstück 129, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Ziegel-  
hüttenstraße 13



Wertermittlungstichtag: 12.08.2025  
Qualitätstichtag: 12.08.2025

**Verkehrswert:** 153.000 € (inkl. Sicherheitsabschlag)

Umfang: 58 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 1x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Wertermittlungsergebnisse .....</b>                                     | <b>3</b>  |
| <b>1. Allgemeine Angaben .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2. Grundbuchdaten .....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>3. Grundstücksbeschreibung .....</b>                                    | <b>10</b> |
| 3.1 Lage   | 10        |
| 3.2 Topographie/Größe/Gestalt  | 12        |
| 3.3 Erschließungszustand   | 13        |
| 3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit   | 13        |
| 3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten                                    | 14        |
| <b>4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag .....</b> | <b>16</b> |
| <b>5. Beschreibung der baulichen Anlagen .....</b>                         | <b>17</b> |
| 5.1 Vorbemerkung   | 17        |
| 5.2 Baubeschreibung  | 17        |
| <b>6. Flächenermittlung .....</b>  | <b>21</b> |
| 6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)   | 21        |
| 6.2 Wohn-/Nutzfläche   | 21        |
| 6.3 Maß der baulichen Nutzung  | 22        |
| <b>7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage .....</b>                        | <b>23</b> |
| 7.1 Wirtschaftslage in Deutschland   | 23        |
| 7.2 Immobilienmarkt Deutschland  | 25        |
| 7.3 Regionaler Immobilienmarkt   | 26        |
| <b>8. Wertermittlungsverfahren .....</b>                                   | <b>28</b> |
| 8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV                                | 28        |
| 8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens                                     | 28        |
| <b>9. Bodenwertermittlung .....</b>  | <b>29</b> |
| <b>10. Sachwertermittlung .....</b>  | <b>33</b> |
| 10.1 Modell des Gutachterausschusses                                       | 34        |
| 10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter                                   | 34        |
| 10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | 37        |
| 10.4 Sachwertberechnung  | 40        |
| <b>11. Vergleichswertverfahren .....</b>                                   | <b>42</b> |
| <b>12. Würdigung .....</b>   | <b>44</b> |
| <b>13. Verkehrswert .....</b>  | <b>45</b> |
| <b>14. Literaturverzeichnis .....</b>                                      | <b>46</b> |
| <br>   |           |
| Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes                                | 47        |
| Anlage 2: Grundrisse / Schnitte  | 51        |
| Anlage 3: Liegenschaftskarte   | 53        |
| Anlage 4: Bodenrichtwertinformationen                                      | 54        |
| Anlage 5: Bewilligung  | 55        |
| Anlage 6: Unwetterkarten   | 56        |
| Anlage 7: Nebenfragen  | 58        |

## Wertermittlungsergebnisse

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Auftraggeber:</b>            | Amtsgericht Mosbach  |
| <b>Zweck der Bewertung:</b>     | Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache   |
| <b>Liegenschaft:</b>            | 74838 Limbach-Heidersbach, Ziegelhüttenstraße 13   |
| <b>Objektart:</b>               | Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus  |
| <b>Katasterangaben:</b>         | Grundbuch von Limbach-Heidersbach<br>Gemarkung Limbach-Heidersbach<br>Flurstück 129; Größe: 2.629 m <sup>2</sup> |
| <b>Wertermittlungsstichtag:</b> | 12.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)  |
| <b>Baulasten:</b>               | Keine Eintragungen   |
| <b>Altlasten:</b>               | Keine Eintragungen   |
| <b>Denkmalschutz:</b>           | Keine Eintragungen   |
| <b>Baujahr / (fiktive) RND:</b> | Unbekannt, ca. 1950 / 15 Jahre   |
| <b>Gebäudezustand:</b>          | Unterdurchschnittlich  |
| <b>Modernisierungszustand:</b>  | Keine bekannten wesentlichen Modernisierungen  |
| <b>Vermietungszustand:</b>      | Keine Angabe   |
| <b>Bruttogrundfläche:</b>       | Wohnhaus: rd. 311 m <sup>2</sup>   |
| <b>Wohn-/Nutzfläche:</b>        | Wohnhaus: rd. 168 m <sup>2</sup> Wohnfläche  |
| <b>Sonstiges:</b>               | Eingetragenes Wegerecht in Abt. II, siehe Abschnitt 2  |

### Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

| Bodenwert | Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale | Sachwert (maßgebliches Verfahren) | Verkehrswert (Marktwert) | Gebädefaktor €/m <sup>2</sup> WoFl. €/m <sup>2</sup> Grstfl. |
|-----------|--|-----------------------------------|--------------------------|--|
| 110.000 € | - 35.000 €                                       | 170.000 € <sup>1</sup>            | 153.000 € <sup>2</sup>   | 910 €/m <sup>2</sup><br>60 €/m <sup>2</sup>                  |

<sup>1</sup> Exkl. Sicherheitsabschlag.

<sup>2</sup> Inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 10 %.

## 1. Allgemeine Angaben

**Art des Bewertungsobjektes:** Einfamilienhaus

**Adresse:** Ziegelhüttenstraße 13, 74838 Limbach-Heidersbach

**Auftraggeber:** Amtsgericht Mosbach  
Vollstreckungsgericht  
Hauptstraße 110  
74821 Mosbach

**Eigentümer:** Anonym

**Aktenzeichen intern:** 25-G-07076

**Aktenzeichen des Amtsgerichts:** 3 K 15/25

**Zweck der Wertermittlung:** Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung  
Der Wert des beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist auftragsgemäß zu schätzen.

**Auftragsdatum:** 08.07.2025

**Wertermittlungsstichtag:** 12.08.2025

**Qualitätsstichtag:** 12.08.2025

**Wertermittlungsunterlagen:** Anschreiben / Auftrag des Amtsgerichts Mosbach vom 08.07.2025  
Beschluss des Amtsgerichts Mosbach vom 07.07.2025  
Grundbuchauszug vom 19.05.2025 (zuletzt geändert am 19.05.2025)

**Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:** Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 14.07.2025  
Eintragungsbewilligung vom 11.07.1927  
Bauakte aus dem Jahr 2015  
Bodenrichtwertabfrage über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg vom 14.07.2025  
Baulastenauskunft seitens der Bauverwaltung der Gemeinde Limbach vom 15.07.2025  
Altlastenauskunft seitens des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis vom 18.07.2025  
Denkmalschutzauskunft seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 22.07.2025  
On-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien vom 06.10.2025

Geschäftsmarktbericht 2023; Herausgeber: Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Neckar-Odenwald-Kreis bei der Stadt Mosbach

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gemeinsamen Gutachterausschusses Neckar-Odenwald-Kreis bei der Stadt Mosbach vom 22.09.2025

Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Gemeinde Limbach vom 14.07.2025

Zürs Hochwassergefährdung vom 14.07.2025

DLR Starkregengefährdung vom 14.07.2025

#### Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB  
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323))

Baugesetzbuch - BauGB  
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz  
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

Baunutzungsverordnung - BauNVO  
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFIV  
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau – Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG  
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2021 (BGBl. I S. 42))

Gebäudeenergiegesetz - GEG  
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021  
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

**Hinweis:**

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

**Bewertungsgrundsätze:**

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:  
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der

Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

**Urheberrecht:** Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

**Datum der Ortsbesichtigung:** 12.08.2025 (09:35 Uhr – 10:15 Uhr)

**Umfang der Besichtigung:** Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

**Teilnehmer am Ortstermin:** Anonym  
Herr Wahid Hossaini (Gutachter)

**Allgemeine Anmerkungen:** Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte.

Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebs-erlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

## 2. Grundbuchdaten

**Auszug vom:** 19.05.2025 (zuletzt geändert am 19.05.2025)

**Amtsgericht:** Tauberbischofsheim

**Grundbuchbezirk:** Limbach-Heidersbach

**Band:** -

**Grundbuchblatt:** 631

**Gemarkung:** Limbach-Heidersbach

**Bestandsverzeichnis:**

| Lfd. Nr. | Flurstück | Lage / Wirtschaftsart  | Fläche               |
|----------|-----------|--|----------------------|
| 5        | 129       | Gebäude- u. Freifläche,<br>Landwirtschaftsfläche,<br>Ziegelhüttenstraße 13 | 2.629 m <sup>2</sup> |

**Abt. I, Eigentümer:** Anonym

**Abt. II, Lasten und Beschränkungen:**

Lfd. Nr. 1: Betreffend lfd. Nr. 5 der Grundstücke:

Wegrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 127. Belastet ist das frühere Grundstück Flst. Nr. 130 mit 17, 13 a. Bezug: Bewilligung vom 11. Juli 1927. Eingetragen am 14. Juli 1927.

Wertung:

Die entsprechende Bewilligung wurde durch den Sachverständigen eingesehen und hat folgenden Inhalt hinsichtlich der Grunddienstbarkeit:

*„Die Landwirte [Anonym] in Heidersbach, je zur Hälfte Eigentümer des Grundbuchs von Heidersbach, Band 8, Blatt 3, Fl. 29 u. Fl. 54, Flurstück Nr. 130, Größe 3 ar 52 qm im sogenannten Obstaeck. Die Eigentümer gewähren den jeweiligen Eigentümern des Flurstücks Nr. 127, Gemarkung Heidersbach, ein Wegrecht (Fußweg) am nördlichen Rand des privaten Flurstücks Nr. 130 der Länge entlang gegen das Flurstück Nr. 127 in einer Breite von einem Meter. Es bewilligt und bewirkt die Eintragung dieses Wegerechts auf Flurstück Nr. 130 zugunsten der jeweiligen Eigentümer von Flurstück Nr. 127 im Grundbuch Heidersbach und wird nicht mehr benötigt, soweit der Fußweg auf dem fraglichen Grundstück nicht in einer Breite von einem Meter zu benutzen ist von den Eigentümern des Flurstücks Nr. 130 liegen zu lassen.“<sup>3</sup>*

Gemäß der Bewilligung räumten die damaligen Eigentümer des Flurstücks Nr. 130 den Eigentümern des benachbarten Flurstücks Nr. 127 im Jahr 1927 ein Geh- und Wegerecht ein. Dieses umfasst die Nutzung eines einen Meter breiten Fußwegs am nördlichen Rand des Flurstücks Nr. 130 entlang der gemeinsamen Grenze. Das Wegerecht wurde grundbuchlich gesichert und gilt somit dauerhaft auch für

<sup>3</sup> Hinweis: Die vorliegende Bewilligung wurde in alter deutscher Schreibrschrift verfasst. Seitens des Sachverständigen wurde der Inhalt nach bestem Gewissen dargestellt.

Rechtsnachfolger. Es besteht so lange, wie der Fußweg in der vereinbarten Form genutzt werden kann und erforderlich ist.

Ein entsprechender Lageplan war der Bewilligung nicht beigelegt, sodass der genaue Verlauf des Wegerechts nicht eindeutig nachvollzogen werden kann. Das in der Bewilligung genannte Flurstück Nr. 130 besteht nach den vorliegenden Katasterunterlagen nicht mehr; die Belastung betrifft nunmehr das Flurstück Nr. 129.

Inhaltlich sieht die Bewilligung vor, dass das Wegerecht so lange besteht, wie der Fußweg in der vereinbarten Form genutzt werden kann und erforderlich ist. Im Rahmen des Ortstermins konnte kein bestehender oder genutzter Fußweg festgestellt werden. Der nördliche Grundstücksrand stellt sich als verwilderte, seit längerer Zeit ungenutzte Fläche dar, die augenscheinlich über mehrere Jahre nicht mehr gepflegt wurde.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Belastung sowie der Tatsache, dass zum Wertermittlungsstichtag kein tatsächlich genutzter oder erkennbarer Fußweg gesichtet werden konnte, wird der Eintragung keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 2: Betreffend lfd. Nr. 5 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mosbach vom 14.05.2025 (3 K 15/25). Eingetragen (TBB004/307/2025) am 19.05.2025.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

**Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:**

**Hinweis zum Bestandsverzeichnis:**

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Bundesland:</b>                    | Baden-Württemberg   |
| <b>Landkreis:</b>                     | Neckar-Odenwald-Kreis   |
| <b>Ort / Stadt:</b>                   | Limbach   |
| <b>Einwohnerzahl und Prognose:</b>    | 4.500 Einwohner, 103 EW/km <sup>2</sup><br>Einwohnerprognose: leicht positiv, Zuwanderung + 0,9 % zwischen 2020 und 2040 (Landkreis Neckar-Odenwald-Kreis),<br>Zukunftsprognose Landkreis Neckar-Odenwald-Kreis:<br>„ausgeglichene Chancen/Risiken“ (bundesweiter Rang 245 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2025) |
| <b>Demografiertyp / Raumordnung:</b>  | Kein Demografiertyp (gem. Wegweiser Kommune)<br>Grundzentrum  |
| <b>Umliegende Städte / Gemeinden:</b> | Mudau (Norden), Buchen (Nordosten), Seckach (Osten),<br>Schefflenz (Südosten), Elztal (Süden), Fahrenbach (Südwesten)   |
| <b>Kaufkraftindex:</b>                | 102,6 (Deutschland = 100)   |
| <b>Arbeitslosenquote:</b>             | 4,2 % (Neckar-Odenwald-Kreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 08/2025)<br>6,4 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 08/2025)   |
| <b>Infrastruktur:</b>                 | Erschließung durch die Bundesstraße B27 sowie Landstraßen L520 und L520a.<br>Keine Anbindung an das Schienennetz.<br>Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.  |
| <b>Wirtschaft / Industrie:</b>        | Prägung durch die Baustoffhandel-Industrie (z. B. Fa. bausep GmbH) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.   |



© OpenStreetMap -Mitwirkende

**Makrolage** (Bildquelle: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

### 3.1.2 Mikrolage

#### Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Limbacher Ortsteil Heidersbach.

In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Mehrere öffentliche Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden.

#### Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: 2,0

Grundschule in km: 4,0

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 11,0

weiterführenden Schule (Realschule) in km: 4,0

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 4,0

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 3,5

größeren Einkaufszentrum in km: 70

Medizinischen Nahversorgung in km: 5,0

Klinikum in km: 12,0

ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,2

Stadtzentrum in km: 5,5

Autobahnanschluss in km: 20,5

ICE - Bahnhof in km: 70,0

Flughafen in km: 109,0

#### Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Limbach-Heidersbach ist durch Naherholung geprägt.

Limbach-Heidersbach verfügt über ein unterdurchschnittliches gastronomisches Angebot.

#### Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Ziegelhüttenstraße“, die relativ wenig befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmkartierung Baden-Württemberg, Abruf am 22.09.2025) in einem Ausmaß < 55 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem geringen Bereich.



**Mikrolage** (Bildquelle: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

### 3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

**Verkehrsanbindung:** Unterdurchschnittlich

**Infrastruktur:** Unterdurchschnittlich

**Wohnlage:** Mittel

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 22.09.2025

Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 22.09.2025

Prognos – Zukunftsatlas 2025, Abruf am 22.09.2025

Openstreetmap, Abruf am 22.09.2025

Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 22.09.2025

## 3.2 Topographie/Größe/Gestalt

**Topographie:** Hanglage

**Grundstücksgröße:** 2.629 m<sup>2</sup> – gemäß Grundbuch

**Grundstücksgestalt:** Unregelmäßig

**Grundstückstiefe / Straßenfront:** Keine Angabe, da polygoner Schnitt

**Eckgrundstück:** Nein

**Grenzverhältnisse:** Es besteht gemäß Liegenschaftskarte keine Grenzbebauung. Ein Überbau kann dahingehend ausgeschlossen werden.

**Ausrichtung:** Nach Norden

### 3.3 Erschließungszustand

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Erschließung:             | Das Grundstück wird von der "Ziegelhüttenstraße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Ziegelhüttenstraße“ erfolgt. |
| Straßenart und -ausbau:   | Anliegerstraße<br>Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand<br>Fahrbahn mit Asphaltbelag<br>Ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet<br>Straßenbeleuchtung ist vorhanden  |
| Versorgung- und Abwasser: | Trinkwasseranschluss<br>Stromanschluss (Erdkabel)<br>Telekommunikation (Telefon/Internet)<br>Anschluss an zentralen Abwassersammler   |

### 3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

#### Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis vom 18.07.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

#### Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

#### Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:  
mittel

### 3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

#### Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt gelegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (gem. § 1 Abs. 2 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die nähere Umgebung kann wie folgt beschrieben werden:

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Art der Baulichen Nutzung: | Mischgebiet (MI) |
| Bauweise:                  | Offene Bauweise  |
| Anzahl Vollgeschosse:      | I - II           |

Tatsächliche Nutzung:

Das Einfamilienhaus ist in einer II-geschossigen, vollständig unterkellerten Bauweise errichtet.

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

#### Entwicklungszustand

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV.2021 (Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

#### Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabengesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Gemeinde Limbach Abteilung Steueramt vom 14.07.2025 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

#### Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

**Denkmalschutz**

Eine Abfrage über das Regierungspräsidium Stuttgart am 22.07.2025 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

**Baulasten**

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauverwaltung der Gemeinde Limbach vom 15.07.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand. Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

#### 4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

**Nutzung des Objektes,  
ggf. Historie:**

Gemäß dem äußeren Eindruck im Rahmen des Ortstermins ist das Gebäude leerstehend. Da im Rahmen des Ortstermins jedoch keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann dies nicht abschließend bewertet werden.

Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.

**Miet- und Pachtverträge:**

Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

**Gewerbebetrieb:**

Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.

**Wohnpreisbindung:**

Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) in Baden-Württemberg handelt.

**Nicht eingetragene Lasten  
und Rechte:**

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuchs keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

## 5. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

Im Rahmen des Ortstermins konnte keine Innenbesichtigung des bewertungsgegenständlichen Einfamilienhauses durchgeführt werden. Dahingehend beruht die nachfolgende Baubeschreibung teilweise auf Annahmen und erhebt ausdrücklich keinen Anspruch auf Korrektheit/Vollständigkeit.

### 5.2 Baubeschreibung

|  |   |
|--|---|
| <b>Art des Gebäudes:</b>                         | Einfamilienhaus   |
| <b>Geschosse:</b>                                | Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden   |
| <b>Wohneinheiten:</b>                            | 1   |
| <b>Baujahr / Historie:</b>                       | Unbekannt (ca. 1950)  |
| <b>Konstruktionsart / Bauweise:</b>              | Massivbauweise  |
| <b>Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:</b> | <p>KG:<br/>Treppenhaus, vier Kellerräume, Technik- / Heizraum</p> <p>EG:<br/>Flur, Wohnzimmer, Küche, Abstellraum, Esszimmer, Wohnzimmer</p> <p>DG:<br/>Flur, zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum</p> <p>Belichtung/Besonnung: Keine Angabe<br/>Anzahl und Größe der Fenster: Keine Angabe</p> <p>Grundrissgestaltung zweckmäßig und zeitgemäß</p> |
| <b>Fundamente:</b>                               | Keine Angabe  |
| <b>Keller / UG:</b>                              | Vollständig unterkellert (Kellergeschoss nur teilweise unterirdisch)<br>Mauerwerk (massiv)  |
| <b>Fassade:</b>                                  | Putzfassade, im Sockelbereich tlw. mit Sandstein belegt   |
| <b>Dach:</b>                                     | Form: Satteldach<br>Konstruktion: Keine Angabe<br>Dacheindeckung aus Ziegelsteinen  |

|  |  |
|--|--|
|  | Dämmung: Keine Angabe<br>Dampfsperre: Keine Angabe   |
| <b>Wände:</b>                                    | Außenwände: Massives Mauerwerk<br>Innenwände: Keine Angabe<br>Wandbelag: Keine Angabe  |
| <b>Geschossdecken:</b>                           | Deckenhöhen ca. 2,20 m (KG), ca. 2,60 (EG) bzw. 2,65 m (DG)<br>Deckenbelag: Keine Angabe   |
| <b>Fenster:</b>                                  | Tlw. Holzfenster mit Isolierverglasung (zweifach), Baujahr unbekannt<br>Tlw. Holzfenster mit Isolierverglasung (einfach), Baujahr unbekannt<br>Rollläden vorhanden   |
| <b>Türen:</b>                                    | Hauseingangstüre aus Aluminium mit Verglasung<br>Innentüren: Keine Angabe  |
| <b>Innentreppen:</b>                             | Keine Angabe   |
| <b>Fußböden:</b>                                 | Keine Angabe   |
| <b>Barrierefreiheit:</b>                         | Keine Angabe   |
| <b>Elektroinstallationen:</b>                    | Keine Angabe   |
| <b>Sanitärinstallationen:</b>                    | Keine Angabe   |
| <b>Heizungsanlage/<br/>Warmwasserversorgung:</b> | Keine Angabe   |
| <b>Sonstige Anlagen:</b>                         | -  |
| <b>Energetischer Zustand:</b>                    | <p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.</p> <p>Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.</p> |
| <b>Besondere Bauteile/Anlagen:</b>               | -  |
| <b>Hausschwamm:</b>                              | Gemäß den Eindrücken aus dem Ortstermin besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann dies jedoch nicht abschließend bewertet werden.   |

**Baubehördliche  
Beschränkungen /  
Beanstandungen:**

Nicht bekannt

**Modernisierungen:**

Dem Sachverständigen sind – auch aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung – keine innerhalb der letzten 15 Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

Hinweis: Im Jahr 2015 plante der Eigentümer eine Sanierung / Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses (Erweiterung um eine Wohneinheit und zwei Balkone). Hierzu wurde auch ein Bauantrag gestellt, welcher genehmigt wurde. Die geplante Modernisierung / Erweiterung wurde bis zu dem Wertermittlungsstichtag nicht durchgeführt. Über die Jahre wurde durch den Eigentümer jedoch immer wieder die Geltungsdauer der Baugenehmigung verlängert, wodurch das geplante Vorhaben zum Wertermittlungsstichtag bis zum 18.03.2028 eine Baugenehmigung hat.

Die bestehende und noch gültige Baugenehmigung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung seitens des Sachverständigen in dem Ansatz der Wertermittlungsparameter – u.a. Ansatz des Sachwertfaktors – ausreichend berücksichtigt.

**Außenanlagen:**

Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.

Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zugang, Zufahrt sind befestigt mit Asphalt
- Einfriedung straßenseitig; tlw. Holzzaun

Wesentliche sonstige Anlagen sind:

- Gartenanlage mit Rasenfläche
- Baum-/Strauchbewuchs in erhöhtem Umfang

**Baumängel / Bauschäden:**

Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich:

- Bauschutt (durch Scheunenabbruch) auf dem Grundstück befindlich
- Diverse Rissbildungen an der Fassade
- Verfärbungen / Algenbildung an der Fassade

Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.

**Beurteilung des baulichen  
Zustands:**

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen unterdurchschnittlichen Zustand

sowie einen tendenziell unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard auf.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund des äußeren Erscheinungsbilds und der bislang nicht bekannt gewordenen erfolgten energetischen Sanierungen – als schlecht zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

**Hinweis:**

Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

**Zubehör:**

Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Da eine Begehung des bewertungsgegenständlichen Einfamilienhauses nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.

## 6. Flächenermittlung

### 6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, siehe Anlage 4 ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die DIN 277 anzuwenden. Die herangezogene BGF kann punktuell von den einschlägigen Vorschriften der DIN 277 abweichen und ist daher nur im Zusammenhang mit der vorliegenden Wertermittlung verwendbar.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der BGF lediglich die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, auch sofern überdeckt, sowie untergeordnete Ebenen (z.B. Spitzböden, Kriechkeller, ausschließlich zur Wartung/ Instandsetzung von Bauteilen oder technischen Anlagen dienende Flächen, Flächen über abgehängten Decken) gehören nicht mit zur BGF. Die Ebene eines Dachgeschosses wird nur dann angerechnet, sofern diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist (z.B. als Lager- und Abstellfläche der Hauptnutzung). Voraussetzungen sind eine lichte Höhe von ca. 1,25 m im First, die Begehbarkeit über eine feste Decke sowie eine fest eingebaute Treppe.

#### Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen sowie mittels digitaler Messwerkzeuge ermittelt. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 311 m<sup>2</sup>.

### 6.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen wurden den vorliegenden Grundrissen entnommen und über BGF-Flächenfaktoren plausibilisiert.

Die Wohnfläche des Wertermittlungsgegenstands beläuft sich auf rd. 168 m<sup>2</sup>.

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 207 m<sup>2</sup> ergibt sich der Wohnflächenfaktor zu rd. 0,81, welcher unter Beachtung der Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheint.

#### Hinweis/Klarstellung:

Hinsichtlich der vorliegenden Grundrisse und Flächenberechnungen lassen sich Abweichungen hinsichtlich der Flächenangaben feststellen. Seitens des Sachverständigen wurden die Flächen über die bereitgestellten Pläne gemäß den Eindrücken aus dem Ortstermin hergeleitet.

Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

#### Geschoss-/ Vollgeschossdefinition gemäß Landesbauordnung: § 2 Abs. 5 und 6 LBO

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“

„Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Keine Vollgeschosse sind

1. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen,
2. Oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Hohlräume zwischen der obersten Decke und dem Dach, deren lichte Höhe geringer ist, als sie für Aufenthaltsräume nach § 34 Abs. 1 erforderlich ist, sowie offene Emporen bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> bleiben außer Acht.“

#### Vollgeschossprüfung

|                                  |                    |          |                                |
|----------------------------------|--------------------|----------|--------------------------------|
| Kellergeschoss<br>(unterirdisch) |                    | →        | Kein Vollgeschoss<br>(Annahme) |
| Erdgeschoss                      | Tats. Höhe: 2,60 m | ≥ 2,30 m | → Vollgeschoss                 |
| Dachgeschoss                     | Tats. Höhe: 2,65 m | ≥ 2,30 m | → Vollgeschoss                 |
|                                  |                    | Σ:       | 2 Vollgeschosse                |

#### Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

|                        |                      |                        |        |
|------------------------|----------------------|------------------------|--------|
| Bebaute Grundfläche    | 104 m <sup>2</sup>   |                        |        |
| Grundstücksfläche      | 2.629 m <sup>2</sup> |                        |        |
| Grundflächenzahl (GRZ) | 104 m <sup>2</sup>   | / 2.629 m <sup>2</sup> | → 0,04 |

#### Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

|                           |                      |                        |        |
|---------------------------|----------------------|------------------------|--------|
| Geschossfläche            | 207 m <sup>2</sup>   |                        |        |
| Grundstücksfläche         | 2.629 m <sup>2</sup> |                        |        |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | 207 m <sup>2</sup>   | / 2.629 m <sup>2</sup> | → 0,08 |

## 7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage<sup>4,5,6,7,8,9,10,11,12,13</sup>

### 7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

#### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland bleibt im Frühjahr 2025 angespannt. Laut der Konjunkturprognose Frühjahr 2025 des ifo Instituts befindet sich die deutsche Volkswirtschaft weiterhin in einer Phase nur schwachen Wachstums. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) soll im laufenden Jahr lediglich um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr zulegen. Im Vergleich zur Winterprognose 2024 stellt dies eine Abwärtskorrektur um 0,2 Prozentpunkte dar. Für das Jahr 2026 hält das ifo Institut an seiner bisherigen Prognose eines moderaten Wachstums von 0,8 % fest. Die weiterhin hohe Unsicherheit hinsichtlich wirtschaftspolitischer Rahmenbedingungen – sowohl im Inland als auch international – stellt ein wesentliches Prognoserisiko dar.

Zusätzlich belastet wird die konjunkturelle Entwicklung durch außenwirtschaftliche Spannungen. Wie das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) berichtet, führten die Anfang April 2025 von der US-Regierung angekündigten umfangreichen Zollerhöhungen zu erheblichen Irritationen an den internationalen Finanzmärkten. Diese Ereignisse haben die globalen Wachstumserwartungen deutlich eingetrübt und könnten sich negativ auf die außenwirtschaftlich stark verflochtene deutsche Industrie auswirken.

Die exportorientierten Branchen zeigen sich bereits seit längerem schwach. Laut BMWK gingen die Auslandsaufträge im verarbeitenden Gewerbe zuletzt erneut zurück. Auch die Produktion entwickelte sich rückläufig. Währenddessen zeigten sich konsumorientierte, binnenwirtschaftlich getragene Sektoren wie der Einzelhandel und das Gastgewerbe zu Jahresbeginn 2025 etwas robuster. Unternehmensnahe Dienstleistungen sowie das Bauhauptgewerbe starteten hingegen schwach ins neue Jahr.

#### Preisentwicklung und Inflation:

Die Preisentwicklung in Deutschland zeigt sich im Frühjahr 2025 weiterhin rückläufig, aber differenziert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) betrug die Inflationsrate im März 2025 +2,2 % gegenüber dem Vorjahresmonat. In den beiden Monaten zuvor lag sie noch bei +2,3 % (Februar und Januar), im Dezember 2024 bei +2,6 %. Damit setzt sich der seit mehreren Monaten beobachtbare Rückgang der Teuerungsrate fort, bleibt jedoch spürbar.

Ein wesentlicher Grund für die Entspannung liegt im Energiesektor: Energieprodukte waren im März 2025 durchschnittlich 2,8 % günstiger als ein Jahr zuvor. Besonders stark sanken die Preise für Kraftstoffe (-4,6 %) sowie für leichtes Heizöl (-8,4 %). Auch Strom (-2,1 %) und andere Brennstoffe wie Holzpellets (-3,5 %) waren günstiger. Gleichzeitig stiegen die Preise für Erdgas (+3,5 %) und Fernwärme (+9,5 %).

Gegenteilige Impulse kamen erneut von den Nahrungsmittelpreisen, die im März 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % zulegten. Besonders auffällig waren Preissteigerungen bei Speisefetten und -ölen (+9,2 %), Obst (+5,7 %) sowie Gemüse (+5,3 %). Auch Molkereiprodukte, Süßwaren und Zucker lagen spürbar über dem Durchschnitt der Gesamtteuerung.

<sup>4</sup> Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024

<sup>5</sup> Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. April 2025

<sup>6</sup> Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. April 2025

<sup>7</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2025

<sup>8</sup> Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – Frühjahr 2025

<sup>9</sup> JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q1 2025

<sup>10</sup> BNP Immobilienmarkt Deutschland at a glance Q1 2025

<sup>11</sup> CBRE, Deutschland Investmentmarktreport Q1 2025

<sup>12</sup> Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.04.2025

<sup>13</sup> Geschäftsbericht mit Marktdaten zum Neckar-Odenwald-Kreis 2023

Die Preise für Dienstleistungen erhöhten sich im März 2025 im Jahresvergleich um 3,5 % – laut Destatis trugen insbesondere Gastronomie, Verkehr, haushaltsnahe Dienstleistungen sowie Gesundheitsleistungen zu diesem Anstieg bei. Die Nettokaltmieten stiegen um 2,1 % und blieben damit etwas unterhalb der allgemeinen Inflationsrate.

Im Monatsvergleich – von Februar auf März 2025 – erhöhten sich die Verbraucherpreise um 0,3 %. Preistreiber waren insbesondere saisonbedingte Steigerungen bei Pauschalreisen, Kaffee und Fleisch. Rückgänge wurden bei Gemüse und Speisefetten verzeichnet.

#### Bauwirtschaft und Bautätigkeit

Die Entwicklung in der Bauwirtschaft zeigt im Frühjahr 2025 weiterhin ein gemischtes Bild. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) lagen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) im Februar 2025 um 3,7 % über dem Vorjahreswert. Die Neubaupreise für Bürogebäude erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 3,5 %, für gewerbliche Betriebsgebäude um 3,2 %. Besonders deutlich war der Anstieg im Straßenbau mit +4,2 % gegenüber Februar 2024.

Die Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen war im Jahr 2024 deutlich rückläufig (–16,8 % gegenüber 2023). Im Januar 2025 wurde jedoch ein leichter Aufwärtstrend verzeichnet: Laut Destatis wurden rund 18.000 Wohnungen genehmigt, was einem Plus von 6,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht. Besonders deutlich war der Zuwachs bei Einfamilienhäusern (+19,2 %) und Mehrfamilienhäusern (+15,5 %).

Trotz dieser positiven Tendenzen bleibt die allgemeine Bautätigkeit auf einem niedrigen Niveau. Die Gründe liegen weiterhin in hohen Baukosten sowie in einem nach wie vor angespannten Finanzierungsumfeld. Zwar sind die Bauzinsen laut Deutscher Bundesbank seit Ende 2023 leicht rückläufig, befinden sich jedoch weiterhin auf einem im historischen Vergleich erhöhten Niveau. Für viele private und gewerbliche Bauherren bleiben Finanzierung und Investitionsbereitschaft dadurch eingeschränkt.

#### Aktuelles:

Zwei politische Entwicklungen stehen derzeit im Zentrum globaler Aufmerksamkeit und haben das Potenzial, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie den Immobilienmarkt nachhaltig zu beeinflussen:

Zum einen sorgt die Rückkehr von Donald Trump ins US-Präsidentenamt nach seinem Wahlsieg am 5. November 2024 für erhebliche Unruhe auf den internationalen Märkten. Seit seinem Amtsantritt am 20. Januar 2025 verfolgt seine Administration erneut einen deutlich protektionistischeren Kurs. Besonders die Einführung erhöhter Importzölle auf europäische Produkte belastet das transatlantische Verhältnis. Diese Maßnahmen erhöhen die Unsicherheit in der exportorientierten deutschen Industrie und könnten insbesondere im Logistik- und Industrieimmobiliensektor zu einer Zurückhaltung bei Investitionen führen. Die außenwirtschaftlich geprägten Unternehmen kalkulieren derzeit zunehmend mit Risiken, was sich auch auf Standortentscheidungen und Flächennachfragen auswirkt.

Zum anderen herrscht auch auf nationaler Ebene politische Unsicherheit. Nach dem Bruch der Ampelkoalition im November 2024 und der darauffolgenden Regierungsumbildung unter Kanzler Olaf Scholz, der bis zu den vorgezogenen Bundestagswahlen am 23. Februar 2025 eine Minderheitsregierung führte, dauern die Koalitionsverhandlungen weiterhin an (Stand: April 2025). Ein klarer wirtschaftspolitischer Kurs ist bislang nicht erkennbar. Laut Einschätzungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) belastet diese Unsicherheit das Vertrauen von Investoren und Projektentwicklern gleichermaßen.

## 7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete in den zwölf Monaten von April 2024 bis März 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 34,6 Mrd. €. Das entspricht einem Anstieg von 12 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Laut dem Bericht „Market in Minutes Q1 2025“ von Savills Deutschland wurden im ersten Quartal 2025 rund 6,9 Mrd. € investiert und damit ein vergleichbares Niveau wie im entsprechenden Vorjahresquartal (ca. 7,2 Mrd. €) erreicht.

Gemäß Investmentmarktbericht von CBRE (Q1 2025) wird für das erste Quartal ein bundesweites Transaktionsvolumen von rund 7,4 Mrd. € und damit ein Plus von 17 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielt.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat am 17. April 2025 den Einlagenzins um weitere 25 Basispunkte auf nunmehr 2,25 % gesenkt. Dies stellt die siebte Zinssenkung seit Mitte 2024 dar und reflektiert die anhaltende Disinflation sowie das schwache Wirtschaftswachstum im Euroraum. Die EZB reagiert damit auch auf externe Risiken, insbesondere die jüngst von der US-Regierung unter Präsident Donald Trump eingeführten pauschalen 20-Prozent-Zölle, die für 90 Tage ausgesetzt wurden – mit Ausnahme gegenüber China.

Für die Immobilienmärkte bleibt die Zinsentwicklung trotz geopolitischer Spannungen und innenpolitischer Unsicherheiten die zentrale Triebfeder. Sinkende Leitzinsen führen tendenziell zu günstigeren Finanzierungsbedingungen, was sowohl die Attraktivität von Immobilieninvestitionen erhöht als auch eine leichte Belebung der Transaktionstätigkeit erwarten lässt. Insbesondere renditeorientierte Anleger könnten verstärkt wieder in Core-Objekte sowie in Wohn- und Büroimmobilien in stabilen Lagen investieren.

Gleichzeitig bleibt jedoch weiter abzuwarten, ob und in welchem Umfang sich die Zinssenkungen tatsächlich auf die Kreditvergabe der Banken übertragen. Die derzeit verhaltene Kreditverfügbarkeit und strengere Eigenkapitalanforderungen dämpfen weiterhin die Dynamik.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich im ersten Quartal 2025 ein differenziertes Bild:

Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten im ersten Quartal 2025 ein Transaktionsvolumen von 1,19 Mrd. € und somit einen Rückgang von 28 % gegenüber dem ersten Quartal 2024. Dieser Rückgang ist gemäß CBRE vor allem auf die derzeit längeren Entscheidungs- und Prüfprozesse insbesondere bei großvolumigen Einzel- und Portfoliotransaktionen, die sich aktuell verzögern, zurückzuführen.

Im Segment der Büroimmobilien belief sich das Transaktionsvolumen auf etwa 1,4 Mrd. €, was einem leichten Rückgang von rd. 2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Etwa 70 % dieser Aktivitäten konzentrierten sich auf die sieben größten deutschen Immobilienstandorte. Auffällig ist das zunehmende Interesse internationaler Investoren: Ihr Anteil lag im ersten Quartal bei 17 %, was einem Anstieg um 5 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Büroimmobilien blieben mit 4,96 % im Schnitt in den Top-7-Märkten im Verlauf des ersten Quartals 2025 gegenüber dem Jahresende 2024 stabil.

Auch im Einzelhandelssegment zeigte sich ein rückläufiger Trend: Mit rund 1,3 Milliarden € lag das Transaktionsvolumen um 14 % unter dem des Vorjahres. Den Großteil des Investitionsvolumens machten Fachmärkte und Fachmarktzentren aus, die rund 823 Mio. € bzw. 62 % beitrugen. Besonders stark nachgefragt waren lebensmittelgeankerte Objekte wie Super- und Verbrauchermärkte, die allein rd. 528 Mio. € auf sich vereinten. Die Spitzenrenditen blieben weitgehend stabil; lediglich bei lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren und Lebensmittelmärkten kam es zu geringfügigen Anpassungen um jeweils 0,1 Prozentpunkte, welche zum Ende des ersten Quartals 2025 bei 4,90 % bzw. 4,60 % stehen.

Im Wohnimmobiliensegment setzte sich der positive Marktimpuls aus dem Jahresendgeschäft 2024 auch im ersten Quartal 2025 fort. Insgesamt summierte sich das Transaktionsvolumen bei Wohninvestments ab 50 Einheiten im ersten Quartal 2025 auf 2,2 Mrd. € – entspricht einem Transaktionsanteil von 30 % an allen Assetklassen – und stieg somit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 17 % an. Besonders dynamisch entwickelte sich das Value-add-Segment, bei dem Investoren in guten bis sehr guten Lagen Potenziale in Objekten mit Sanierungsbedarf oder unterdurchschnittlichen Mieteinnahmen nutzen. Gleichzeitig blieb das Angebot an Core- und Core-plus-Portfolios aufgrund geringer Fertigstellungszahlen begrenzt. Die Spitzenrendite für Wohnimmobilien in den Top-7-Standorten lag laut CBRE stabil bei 3,40 %

In den Big 7 Deutschlands wurden im Jahr 2024 insgesamt rund 16,8 Mrd. € investiert – ein Zuwachs von 39 % gegenüber dem Vorjahr. Berlin war dabei mit einem Volumen von 6,1 Mrd. € führend (+50 %), gefolgt von München (3,2 Mrd. €) und Hamburg (2,4 Mrd. €). Die Marktdynamik wurde zum Jahreswechsel 2024/2025 durch eine vorsichtig positive Grundstimmung gestützt. Insbesondere die von der Europäischen Zentralbank eingeleiteten Zinssenkungen wirkten sich positiv auf die Finanzierungsbedingungen und die Investitionsbereitschaft aus.

#### Aussicht 2025:

Für das laufende Jahr 2025 gehen führende Marktanalysten von einem zunehmenden Wettbewerb um qualitativ hochwertige Immobilien aus. Hintergrund dieser Entwicklung sind die verbesserten Finanzierungsbedingungen, die durch die geldpolitischen Lockerungen der EZB begünstigt wurden und somit zu einer höheren Investitionsbereitschaft beitragen. JLL rechnet laut Investmentmarktüberblick Q1 2025 damit, dass sich der verstärkte Wettbewerb in einem moderaten Rückgang der Spitzenrenditen in den Segmenten Wohnen, Logistik und lebensmittelgeankertem Einzelhandel niederschlagen wird – konkret wird ein Rückgang um 15 bis 20 Basispunkte bis Jahresende prognostiziert, während für andere Assetklassen eine Seitwärtsbewegung auf aktuellem Renditeniveau erwartet wird.

BNP betont in seiner aktuellen Marktanalyse ebenfalls, dass sich das Marktumfeld spürbar aufgehellt hat. Die Kombination aus stabilisierenden Renditeerwartungen, rückläufigen Baukosten und einer verbesserten Planbarkeit bei der Finanzierung führe dazu, dass viele Marktteilnehmer 2025 als Wendepunkt in einem neuen Immobilienzyklus sehen. Dies betrifft laut BNP vor allem die Assetklassen Wohnen, Logistik und lebensmittelgeankerten Einzelhandel, in denen – bei fortgesetzten Zinssenkungen – mit einem weiteren leichten Rückgang der Spitzenrenditen zu rechnen ist.

Parallel dazu erwartet CBRE, dass die Vermietungsmärkte im Jahr 2025 eine tragende Rolle für die Stabilität des Investmentmarktes spielen werden. Insbesondere Nutzungsarten mit strukturell stabiler Nachfrage – wie etwa Wohnimmobilien in Ballungsräumen oder Nahversorgungsstandorte – gelten als Fundament der aktuellen Marktstabilisierung.

Trotz der fortbestehenden geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten bieten die Einschätzungen von CBRE, JLL und BNP günstige Rahmenbedingungen für Investitionen. Insbesondere Investoren, die in gut positionierte, ESG-konforme und nachhaltige Immobilien investieren, können im Jahr 2025 von attraktiven Einstiegschancen und mittelfristigem Wertsteigerungspotenzial profitieren. Gleichzeitig bleibt der Immobilienmarkt jedoch von Herausforderungen auf internationaler und nationaler Ebene geprägt, die das Investitionsklima, die Regulierung und die konjunkturellen Rahmenbedingungen beeinflussen können.

### **7.3 Regionaler Immobilienmarkt**

Im Jahr 2023 wurden im Neckar-Odenwald-Kreis insgesamt 1.960 Kaufverträge beurkundet, womit die Anzahl der Urkunden gegenüber den Vorjahren rückläufig war. Das Geldvolumen setzte seinen Abwärtstrend fort und sank deutlich auf 256 Mio. Euro. Der gehandelte Flächenumsatz hingegen blieb nicht nur konstant, sondern erhöhte sich sogar auf 1.144 Hektar.

Inflation, gestiegene Zinsen sowie höhere Energie- und Materialkosten wirkten sich spürbar auf den Immobilienmarkt aus. Während Bau- und Immobilienpreise in den Jahren 2010 bis 2022 stark angestiegen waren, zeigte sich ab 2023 ein verändertes Marktverhalten, insbesondere in den Metropolen.

Im Neckar-Odenwald-Kreis blieb die Nachfrage nach Bauplätzen und Wohngebäuden jedoch weiterhin stabil. Der Wunsch nach dem Eigenheim, ein verlangsamtes Bautempo durch baurechtliche Vorgaben sowie knappe Ressourcen und Fachkräfte trugen dazu bei, dass die Nachfrage im ländlichen Raum anhielt. Die Immobilienpreise bewegten sich im Durchschnitt seitwärts, ein Trend, der sich auch im Frühjahr 2024 fortsetzt.

Es stehen zum Abrufdatum 12.08.2025 nur bedingt vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 8. Wertermittlungsverfahren

### 8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

### 8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Sachwert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und sich bausubstanzuelle Gesichtspunkte aus Sicht des Marktes wertbestimmend darstellen.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren nicht herangezogen werden.

## 9. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Online-Auskunft des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 01203171 Heidersbach - Ortsetter) zum Stichtag 01.01.2025 bei 52 €/m<sup>2</sup>.

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Entwicklungszustand:         | B – baureifes Land                                      |
| Beitragsrechtlicher Zustand: | Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei |
| Art der Nutzung:             | Gemischte Baufläche                                     |
| Grundstücksgröße:            | 900 m <sup>2</sup>                                      |
| GFZ:                         |   |
| GRZ:                         |   |

### Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

|  |  |  |
|--|--|--|
| Gutachterausschuss:                            | Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis |  |
| Stichtag des Richtwertes:                      | 01.01.2025   | <b>52 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert</b> |
| Stichtag Wertermittlung:                       | 12.08.2025   |  |
| Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse: | 0 %  |  |

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nur wenige Monate zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

**Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale**

| Kriterienkatalog   | Richtwertgrundstück       | Wertermittlungsgrundstück | Anpassung   |
|--|---------------------------|---------------------------|-------------|
| Entwicklungszustand:                                     | Baureifes Land            | Baureifes Land            | 1,00        |
| Beitragszustand:   | erschließungsbeitragsfrei | erschließungsbeitragsfrei | 1,00        |
| Grundstücksgröße:  | 900 m <sup>2</sup>        | 2.629 m <sup>2</sup>      | 0,80        |
| Lage:  | -                         | -                         | 1,00        |
| Immissionen  | -                         | -                         | 1,00        |
| Art der Nutzung:   | Gemischte Baufläche       | Gemischte Baufläche       | 1,00        |
| Maß der baulichen Nutzung:                               | -                         | -                         | 1,00        |
| Sonstiges:   | -                         | -                         | 1,00        |
| <b>Gesamt</b>  |                           |                           | <b>1,00</b> |
| <b>Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m<sup>2</sup></b> |                           |                           | <b>42</b>   |

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich bei der roten Fläche gem. Liegenschaftskarte (rd. 1.251 m<sup>2</sup>, siehe Anlage 4) um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Das Wertermittlungsgrundstück weicht von der durchschnittlichen Größe des Richtwertgrundstückes ab. Seitens des zuständigen Gutachterausschuss wird darauf verwiesen, dass bis zu der Größe des Richtwertgrundstücks (900 m<sup>2</sup>) grundsätzlich keine Anpassungen vorzunehmen sind. Ist das einzelne Grundstück jedoch deutlich größer oder kleiner als das Richtwertgrundstück, so ist im Einzelfall eine Anpassung für die Mehr- oder Minderfläche mit bis zu 20 Prozent des Bodenrichtwerts sachverständig zu prüfen. Im vorliegenden Fall ist das Wertermittlungsgrundstück um 1.729 m<sup>2</sup> größer als das ausgewiesene Richtwertgrundstück. Seitens des Sachverständigen wird daher eine Anpassung des Bodenwerts aufgrund abweichender Größe von - 20 % als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht. Der Anpassungsfaktor beläuft sich auf 0,80.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das

Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt.

Vorhandene, wertrelevante Immissionen: Im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie unter Berücksichtigung der allgemeinen Lageverhältnisse konnten für das Wertermittlungsobjekt keine vorhandenen, wertrelevanten Immissionen festgestellt werden. Insbesondere im Vergleich zu den sonstigen Grundstücken innerhalb der maßgeblichen Bodenrichtwertzone sowie der unmittelbaren Mikrolage zeigen sich keine besonderen Beeinträchtigungen, die zu einer abweichenden Wertbeeinflussung führen würden. Vor diesem Hintergrund besteht kein Anlass, den Bodenwert vom ausgewiesenen Bodenrichtwert abweichend anzupassen.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 42 €/m<sup>2</sup> übernommen.

**Berechnung Bodenwert**

| Nr. | Bezeichnung      | Art                        | Fläche (m <sup>2</sup> ) | rentierlich | Wert (€/m <sup>2</sup> ) | Bodenwert        |
|-----|------------------|----------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|------------------|
| 1   | Flst. Nr. 129    | Baureifes Land             | 2.629                    | Ja          | 42,00                    | 110.418 €        |
|     | Bodenwert        | (rentierlicher Anteil):    |                          |             |                          | 110.418 €        |
|     | Bodenwert        | (gesamt):                  |                          |             |                          | 110.418 €        |
|     | <b>Bodenwert</b> | <b>(gesamt, gerundet):</b> |                          |             |                          | <b>110.000 €</b> |

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Sachwert gelegt. Dieser beträgt rd. 65 % und wird – unter Beachtung des Baujahres, der verhältnismäßig überdimensionalen Grundstücksgröße, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften – als angemessen erachtet.

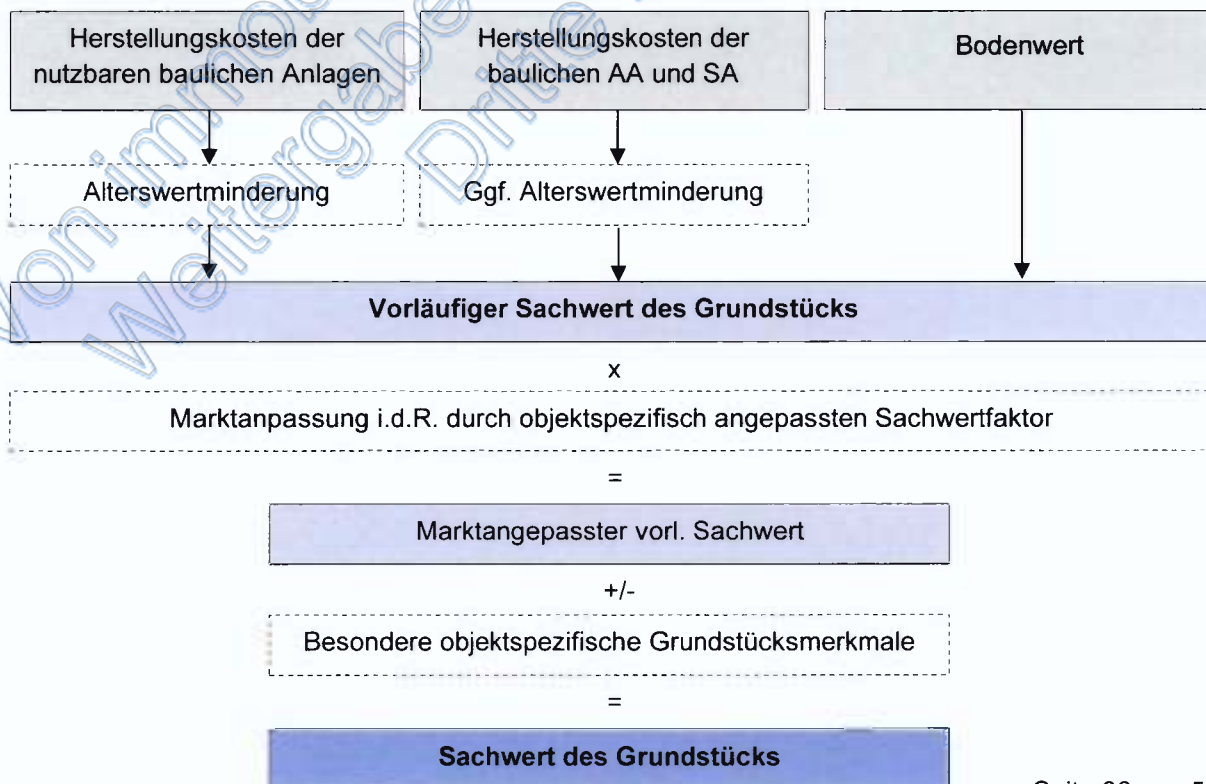
### 10. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Sachwert des Grundstücks aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie ggf. aus den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus:

- dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 35 (2) S. 1 ImmoWertV 2021), ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors (§ 36 (1) ImmoWertV 2021);
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (AA) und sonstigen Anlagen (SA) (§ 35 (2) S. 2 ImmoWertV 2021) nach Erfahrungssätzen oder nach sachverständiger Schätzung, ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, (§ 37 ImmoWertV 2021), soweit sie wertbeeinflussend und nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind;
- dem Bodenwert (§ 35 (2) S. 3 ImmoWertV 2021), zu ermitteln nach § 40 (1) ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (SWF; gem. § 39 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktangepasster vorläufiger Sachwert), siehe § 35 (3) ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung gegebenenfalls vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 35 (3) ImmoWertV 2021).

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



## 10.1 Modell des Gutachterausschusses

Da das Sachwertverfahren in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Markt über Sachwertfaktoren vorzunehmen. Um ebendiese Sachwertfaktoren marktgerecht anwenden zu können, ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Faktoren unumgänglich.

Seitens des Gemeinsamen Gutachterausschusses des Neckar-Odenwaldkreises werden entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet. Im Geschäftsbericht 2023 wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Stichtag:</b>                 | 01.01.2023  |
| <b>Normalherstellungskosten:</b> | Ansatz gemäß ImmoWertV bzw. NHK 2010  |
| <b>Baunebenkosten:</b>           | in NHK 2010 enthalten   |
| <b>Bezugsmaßstab:</b>            | Bruttogrundfläche, Ermittlung nach ImmoWertV  |
| <b>Gesamtnutzungsdauer:</b>      | 80 Jahre gemäß ImmoWertV  |
| <b>Restnutzungsdauer:</b>        | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Baualter. Ansatz nach baulichem Zustand und Vergabe von Modernisierungspunkten nach ImmoWertV |
| <b>Alterswertminderung:</b>      | linear  |
| <b>Außenanlagen:</b>             | Pauschaler Prozentsatz (2% - 10%)   |
| <b>Regionalfaktor:</b>           | 1,03 bei Ein- und Zweifamilienhäusern für Wertermittlungen mit den BRW zum Stichtag 01.01.2023                              |

## 10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

### 10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 311 m<sup>2</sup> (vgl. Punkt 6.1).

Im Rahmen der BGF nicht erfasste, werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer etc.) sind in Ansatz zu bringen. Sofern diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist der Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu erfassen. Bei einer lediglich eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist i. d. R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

### 10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

#### NHK 2010

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren auf einem in Ansatz gebrachten **Kostenkennwert** der NHK 2010. Die modellhaften Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, demnach Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 760 €/m<sup>2</sup> (Wohnhaus – Gebäudetyp 1.01). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbauzustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird seitens des Sachverständigen aufgrund einer vorsichtigen Wertermittlung und im Einklang mit der Sachwertrichtlinie ein Aufschlag von 2 % für den Spitzboden vorgenommen. Dieser konnte im Rahmen des Ortstermins durch die Außenbesichtigung nicht besichtigt werden, wodurch dem Sachverständigen keine Informationen über den Ausbauzustand sowie Nutzbarkeit der Fläche vorliegen. Gemäß dem Sachwertmodell ist für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neckar-Odenwald-Kreis ein Regionalfaktor von 1,03 anzuwenden. Dieser Faktor findet Anwendung bei

Wertermittlungen, denen die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 zugrunde liegen. Im vorliegenden Bewertungsfall wurden hingegen die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 herangezogen. Da für den maßgeblichen Teilmarkt im Zeitraum zwischen 2023 und 2025 eine im Wesentlichen stagnierende Preisentwicklung festzustellen ist, erscheint es sachgerecht, den genannten Regionalfaktor auch im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung fortzuführen.

Der Kostenkennwert ergibt sich in maßgeblicher Abhängigkeit von den Ausstattungsmerkmalen des Wohnhauses wie folgt:

| Typ                              | 1.01 Freistehendes EFH/ZFH |     |     |       |       |            |                   |       |
|----------------------------------|----------------------------|-----|-----|-------|-------|------------|-------------------|-------|
| Standardstufe                    | 1                          | 2   | 3   | 4     | 5     | Gewichtung | Gesamt (€/m² BGF) | Stufe |
| Kostenkennwert (€/m²)            | 655                        | 725 | 835 | 1.005 | 1.260 |            |                   |       |
| Außenwände:                      |                            | 1   |     |       |       | 23%        | 167               | 0,46  |
| Dach:                            |                            | 1   |     |       |       | 15%        | 109               | 0,30  |
| Fenster und Außentüren:          | 0,5                        | 0,5 |     |       |       | 11%        | 76                | 0,17  |
| Innenwände und -türen:           |                            | 1   |     |       |       | 11%        | 80                | 0,22  |
| Deckenkonstrukt. u. Treppen:     |                            | 1   |     |       |       | 11%        | 80                | 0,22  |
| Fußböden:                        |                            | 1   |     |       |       | 5%         | 36                | 0,10  |
| Sanitäreinrichtungen:            |                            | 1   |     |       |       | 9%         | 65                | 0,18  |
| Heizung:                         |                            | 1   |     |       |       | 9%         | 65                | 0,18  |
| Sonstige techn. Ausstattung:     |                            | 1   |     |       |       | 6%         | 44                | 0,12  |
| Standardstufengewichtet:         |                            |     |     |       |       |            | 721               | 1,95  |
| Korrekturfaktor:                 |                            |     |     |       |       | 1,03       |                   |       |
| Zuschläge/Abschläge:             |                            |     |     |       |       | 1,02       |                   |       |
| <b>Kostenkennwert angepasst:</b> |                            |     |     |       |       | <b>rd.</b> | <b>760</b>        |       |

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft – bis Ende 2022 Fachserie 17, Reihe 4) an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die in der Berechnung der BGF nicht erfassten, wertbeeinflussenden Bauteile werden separat berücksichtigt. Demnach erfolgen im Rahmen der Wertermittlung pauschale (zeitwertangepasste) Zuschläge für Herstellungskosten in der Höhe, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Es handelt sich ausdrücklich um sachverständigenseitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

#### Außenanlagen

Die Außenanlagen – als einfachste Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 2 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

Die pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser, in Prozent des mangelfreien und alterswertgeminderten Gebäudewerts inklusive Zeitwert Nebengebäude stellt sich wie folgt dar:

| Kategorie                 | Information   | Ansatz   |
|---------------------------|---|----------|
| Einfachste Anlagen        | Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune  | 1 – 2 %  |
| Einfache Anlagen          | Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- o. Metallzaun  | 2 – 4 %  |
| Durchschnittliche Anlagen | Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein   | 4 – 6 %  |
| Umfassende Anlagen        | Ver-/ Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- u. Hoffläche, Gehwege, Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola, Stützmauern, Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche | 7 – 10 % |

### 10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen zu innerhalb der letzten 15 Jahren erfolgten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vor. Demnach werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine Modernisierungspunkte vergeben.

Das genaue Baujahr des Einfamilienhauses ist unbekannt, wird aber auf ungefähr 1950 geschätzt. Unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, des (angenommenen) Zustands des Gebäudes – unterdurchschnittlicher Zustand und Ausstattung –, der (angenommenen) Standardstufe sowie der Bauweise, wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von  $RND/GND = rd. 0,19$  und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 81 %.

### 10.2.4 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren, siehe § 7 (1) S. 3 ImmoWertV 2021.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt, wobei die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale unberücksichtigt bleiben.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses des Neckar-Odenwald-Kreises werden Sachwertfaktoren abgeleitet.

Für freistehende Eigenheime (EFH/ZFH) werden im Geschäftsbericht 2023 in Abhängigkeit von dem Marktbereich sowie dem Bodenrichtwertniveau Sachwertfaktoren abgeleitet. Für den Marktbereich III – zu welchem sich Limbach zuordnen lässt – sowie dem Bodenrichtwertbereich von 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup>

(< 50 €/m<sup>2</sup>) und bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 195.000 € wird der Sachwertfaktor mit ca. 1,1 (1,0) ausgewiesen.

Die Anwendung des Sachwertfaktors unterliegt gem. § 35 Abs. 3 ImmoWertV dem Anpassungsgebot. Demnach ist der vom Gutachterausschuss herangezogene Sachwertfaktor (Basisfaktor mit Bezug auf das Referenzgrundstück) möglichst den (i) am Wertermittlungsstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und (ii) den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes (i.d.R. mit Ausnahme BOG) entsprechend anzupassen. Dabei soll die Anpassung möglichst auf Grundlage der vom Gutachterausschuss dafür bereitgestellten Indexreihen/Umrrechnungskoeffizienten erfolgen.

### **Wesentliche Einflussgrößen (durch Grundstücksmerkmale) auf den Sachwertfaktor**

#### Höhe des vorläufigen Sachwertes

Objekte mit geringem vorläufigem Sachwert erzielen im Verhältnis höhere Verkaufspreise als Objekte mit hohem vorläufigem Sachwert.

#### Lage

Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in einfachen Lagen (i.d.R. niedriger Bodenrichtwert).

#### Gebäudestandard

Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

#### Restnutzungsdauer

Objekte mit hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Restnutzungsdauer (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

#### Wohnfläche

Objekte mit einer geringeren Wohnfläche erzielen relativ zum Sachwert in der Regel höhere Verkaufspreise als Objekte mit größerer Wohnfläche (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

#### Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 195.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten (unterdurchschnittlicher Zustand und Ausstattung, niedrige Restnutzungsdauer, bestehende Baugenehmigung zur Modernisierung und Erweiterung des Wohnhauses) ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 1,05 in Ansatz gebracht.

### **10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Von zentraler Bedeutung für die Wertermittlung ist die Frage, wie das Marktgeschehen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet. Dies kann regional bzw. abhängig von der Marktsituation bzw. von der Objektart unterschiedlich sein. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

**Freilegungskosten:** Im westlichen Grundstücksbereich befand sich ursprünglich eine Scheune, die nach den Angaben beim Ortstermin aufgrund statischer Mängel und mögliche Folgeschäden für die Nachbarn abgebrochen wurde. Die Arbeiten wurden vorzeitig eingestellt, sodass ein Teil des Bauschutts auf dem Grundstück verblieben ist. Zur Ermittlung der noch anfallenden Abbruch- und Freilegungskosten legte das Abbruchunternehmen dem Sachverständigen eine entsprechende Kostenschätzung vor. Diese beläuft sich auf rund 30.000 €. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung werden – unter Berücksichtigung eines Sicherheitsaufschlags für Unvorhergesehenes i. H. v. rd. 15 % – Freilegungskosten in Höhe von rd. 35.000 € berücksichtigt.

**Instandhaltungsstau (Baumängel/Bauschäden):** Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind, um das Objekt bei einem zeitgemäßen Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Bei der Bemessung der Wertminderung stellt sich eine Unterscheidung nach nicht disponiblen (unabweisbar, sprich unverzüglich zu beseitigen aus wirtschaftlichen und/oder rechtlichen Gründen) und disponiblen (nicht zwingend erforderlich) Instandsetzungskosten zum Qualitätsstichtag als zweckmäßig dar.

Wertabschläge aufgrund von Baumängeln und/oder Bauschäden bzw. unterlassener Instandhaltung können sich an den Schadensbeseitigungskosten orientieren und nach Erfahrungswerten oder unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen sowie unter Beachtung der Rentierlichkeit berücksichtigt werden. Dabei kann im Rahmen einer Wertermittlung ausdrücklich nur eine Kostenschätzung (Ungenauigkeit  $\pm$  30%) vorgenommen werden. Eine hinreichende Genauigkeit der zu erwartenden Kosten kann regelmäßig erst nach Vorlage von Ausschreibungsergebnissen erwartet werden. Für eine fundierte Kostenschätzung bedarf es gegebenenfalls eines Sondergutachtens (z.B. auf Grundlage der Bauteilmethode). Sämtliche Wertansätze zur Behebung von Baumängeln/Bauschäden sind dahingehend keineswegs im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren. Hierzu wären weitergehende, differenzierte Untersuchungen und Kostenschätzungen erforderlich, welche explizit nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung darstellen.

Insbesondere bei Sachwertobjekten wird die Wertminderung wegen disponibler Bauschäden aufgrund der bestehenden Schicksalsgemeinschaft mit dem Gebäude (der Wertminderungsabschlag kann nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers) mit den alterswertgeminderten Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Darüber hinaus kann nach sachverständiger Einschätzung eine Anpassung an den Markt vorgenommen werden.

#### Wertung:

Baumängel/Bauschäden sowie die damit verbundenen Beseitigungskosten haben im üblichen Marktgeschehen einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, (i) je angespannter die Lage auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist, (ii) je besser die Lage ist und (ii) je älter das jeweilige Gebäude ist.

Ein gesonderter Abschlag wegen Instandhaltungsstau kann im Rahmen der Wertermittlung als nicht erforderlich angesehen werden, da geringfügige Aufwendungen, Schäden und Gebrauchsspuren bereits ausreichend in der in Ansatz gebrachten Alterswertminderung erfasst sind. Zudem wird darauf

hingewiesen, dass eine Würdigung von Baumängeln/Bauschäden aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht sachgerecht durchgeführt werden kann.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 10.4 Sachwertberechnung

### Objektdaten

Objektart: Einfamilienhaus

### Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen

Gebäudetyp (NHK 2010): 1.01 Freistehendes EFH/ZFH  
Standardstufe: 1,95

#### Kostenkennwert

Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH: 760 €/m<sup>2</sup> BGF

Baupreisindex (2010 = 100): 100,0

Baupreisindex (Stand: Q2 2025): 188,6

Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH angepasst: 1.433 €/m<sup>2</sup> BGF

#### Herstellungskosten

Wohnhaus: 311 m<sup>2</sup> BGF x 1.433 €/m<sup>2</sup> BGF = 445.663 €

Sonstige Bauteile: 0 €

**Gesamt 445.663 €**

### Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

#### Abzgl. Alterswertminderung

Reales Baujahr: 1950

Fiktives Baujahr: 1960

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung: 15 Jahre

Fiktives Alter: 65 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: 0,19; Alterswertminderung (linear): 81% -362.101 €

**Sachwert der baulichen Anlagen 83.562 €**

#### Sachwert der baulichen Außenanlagen

in % des Sachwerts der baulichen Anlagen 2% 1.671 €

Bodenwert, rd.: 110.000 €

Sachwert der baulichen Anlagen: 83.562 €

Außenanlagen: 1.671 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.: rd. **195.000 €**

### Sachwert

Marktangepasster vorl. Sachwert: 1,05 x 195.000 € = 204.750 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -35.000 €**

Freilegungskosten -35.000 €

**Sachwert: rd. 170.000 €**

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 1.010 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. rd. 65 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt rd. 65 %.

Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung – niedrige wirtschaftliche Restnutzungsdauer, unterdurchschnittliche Ausstattung etc. – werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

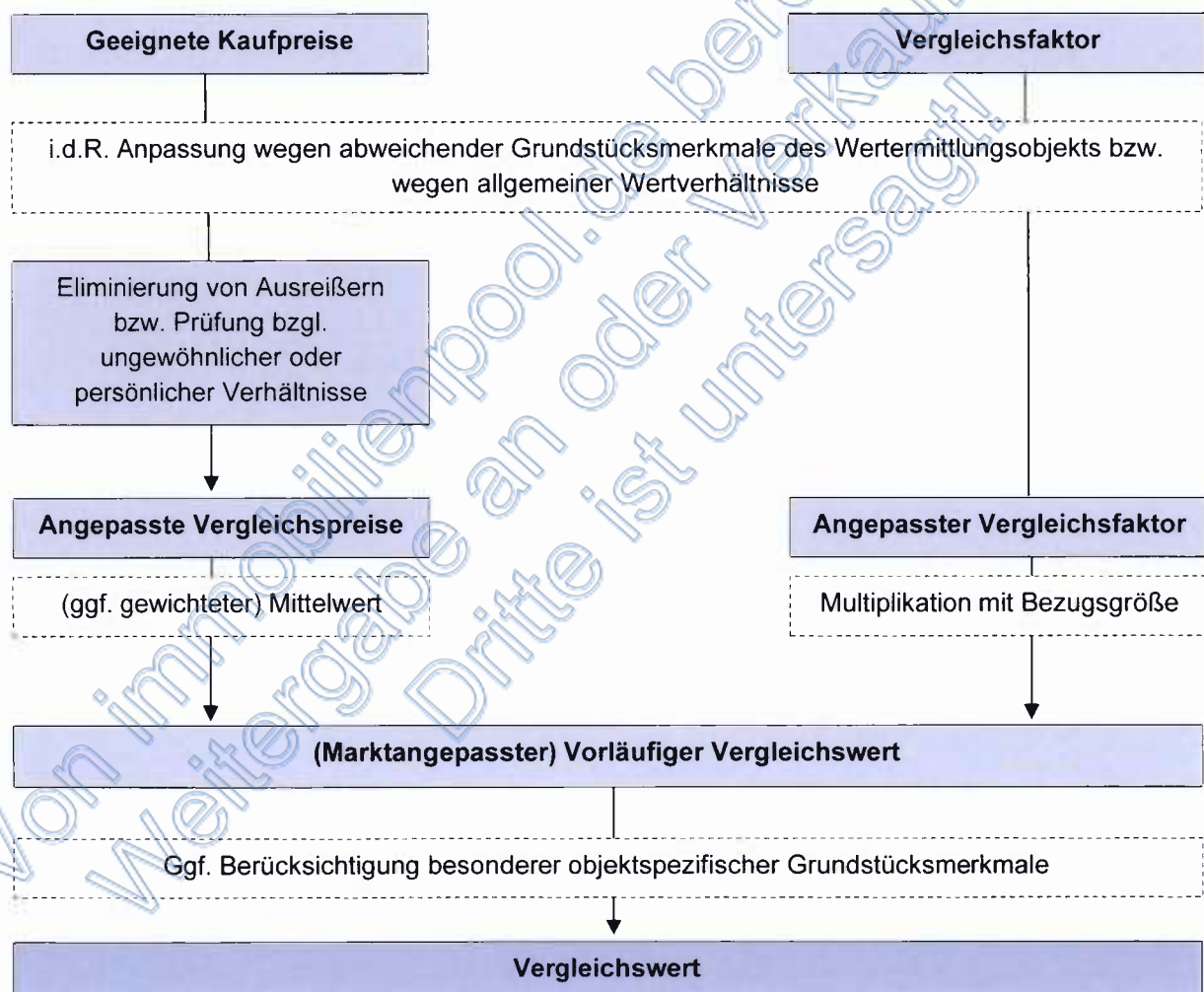
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 11. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts. Siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.



### Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da keine hinreichend vergleichbaren Kauffälle vorliegen, kann das Vergleichsverfahren weder als das Regelverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes noch zu Plausibilisierungszwecken herangezogen werden.

Seitens des Gutachterausschusses des Neckar-Odenwald-Kreises wurden einige Vergleichskauffälle zur Verfügung gestellt. Durch den Sachverständigen wurden im Rahmen der Anfrage folgende Selektionskriterien angefragt:

|                        |   |
|------------------------|---|
| Erhebungszeitraum:     | von 2020 bis 12.08.2025                     |
| Wohnfläche:            | 125 m <sup>2</sup> - 180 m <sup>2</sup>     |
| Baujahresspanne:       | 1930 - 1965                                 |
| Bodenrichtwertbereich: | 35 €/m <sup>2</sup> - 70 €/m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksgröße:      | 2.000 m <sup>2</sup> - 3.500 m <sup>2</sup> |

Dem zuständigen Gutachterausschuss liegen nach Auskunft lediglich Vergleichskauffälle aus den Jahren 2024 und 2025 vor. Diese Vergleichsdaten weichen jedoch in wesentlichen Punkten von den für die vorliegende Wertermittlung angeforderten Selektionskriterien erheblich ab. So weichen die Grundstücksgrößen der Vergleichspreise vollumfänglich von der Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjektes ab. Das Bodenwertniveau sowie der hieraus abgeleitete Bodenwertanteil am Kaufpreis unterscheiden sich daher erheblich von den Verhältnissen des Wertermittlungsobjektes.

Darüber hinaus weisen die Vergleichskauffälle deutliche Abweichungen hinsichtlich der Wohnflächen sowie der Baujahre im Vergleich zum Bewertungsobjekt auf. Zudem wurden im Rahmen der Auskunft keine Angaben zur Gebäudeart der Vergleichsobjekte gemacht, sodass eine belastbare Prüfung der Vergleichbarkeit nicht möglich ist.

Folglich wird auf die Durchführung des Vergleichsverfahrens im Rahmen dieses Gutachtens verzichtet.

## 12. Würdigung

Der ermittelte Sachwert für das Einfamilienhaus liegt bei rd. 170.000 €, was einem Kapitalwert von rd. 1.010 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche entspricht. Gleichzeitig liegt der vorläufige Sachwert für das Einfamilienhaus liegt bei rd. 195.000 €, was einem Kapitalwert von rd. 1.160 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche entspricht.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da keine hinreichend vergleichbaren Kauffälle vorliegen, konnte das Vergleichswertverfahren weder als das Regelverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes noch zu Plausibilisierungszwecken herangezogen werden.

Im Geschäftsbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses des Neckar-Odenwald-Kreises 2023 wird die Preisspanne für weiterverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser in Limbach mit 92.000 € bis 464.000 € angegeben. Die ausgewiesene Preisspanne bezieht sich auf die gesamte Gemeinde Limbach inklusive Ortsteile.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne in Limbach für Einfamilienhäuser (unter Berücksichtigung von Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung vergleichbar mit dem Wertermittlungsgegenstand) von 896 €/m<sup>2</sup> bis 1.572 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hierbei ist zu beachten, dass die Preisspanne über Angebotspreise abgeleitet werden, welche nicht den Verkaufspreisen entsprechen.

In der Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 10 km) werden partiell vergleichbare Objekte (138 m<sup>2</sup> - 202 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1900 - 1960) durchschnittlich zu rd. 930 €/m<sup>2</sup> zum Kauf angeboten (Immobilienscout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 870 €/m<sup>2</sup> bis 1.090 €/m<sup>2</sup>. Hierbei ist ebenfalls zu beachten, dass die Preisspanne über Angebotspreise abgeleitet werden, welche nicht den Verkaufspreisen entsprechen.

Der dem Sachwert zu Grunde liegende Kapitalwert in Höhe von rd. 1.010 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter, der niedrigen Restnutzungsdauer und des unterdurchschnittlichen Zustands sowie Ausstattungsstandards des Wertermittlungsobjektes – als marktgerecht erachtet.

### 13. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwert ab.

Die bewertungsgegenständliche Immobilie war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere besichtigt werden konnte. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 10 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/ -schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag sowie eines Sicherheitsabschlags von 10 % beträgt der ermittelte Verkehrswert:

**153.000 €**

(in Worten: Euro einhundertdreißigtausend)

Werteinfluss durch Belastungen in Abt. II des Grundbuches: Nicht vorhanden.

Darmstadt, den 06.10.2025



Wahid Hossaini, MRICS

## 14. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.  
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2023): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2023
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.  
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender.  
Köln: Wolters Kluwer Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.  
10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag.
- Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung.  
5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.  
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.  
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.  
6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung.  
3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.  
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.  
24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.  
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Zöllner (2020): Bauschäden in Beispielen.  
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Blick in die anliegende Straße  
(Ziegelhüttenstraße)



Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Ost



Hauseingang



Beispielbild Fenster



Dacheindeckung



Beispielbild Riss / Verfärbung an der Fassade



Bauschutt auf dem Grundstück



Gartenfläche

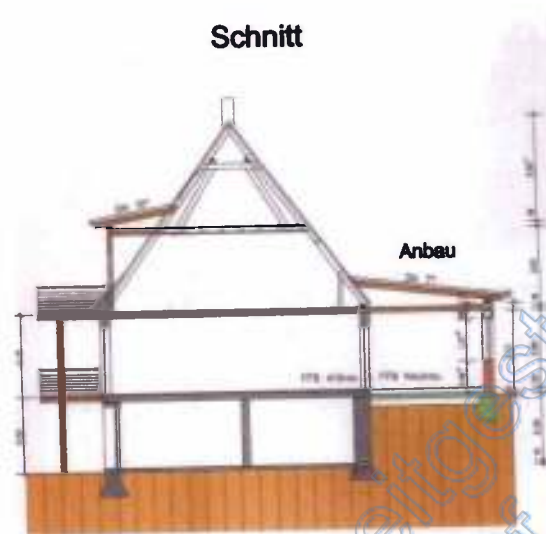


Gartenfläche





Schnitt



Hinweis: Bei den dargestellten Grundrissen / Schnitten handelt es sich um die Unterlagen zur geplanten und genehmigten Erweiterung des Wohnhauses. Diese entsprechen demnach nicht dem aktuellen Ist-Zustand.

Anlage 3: Liegenschaftskarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

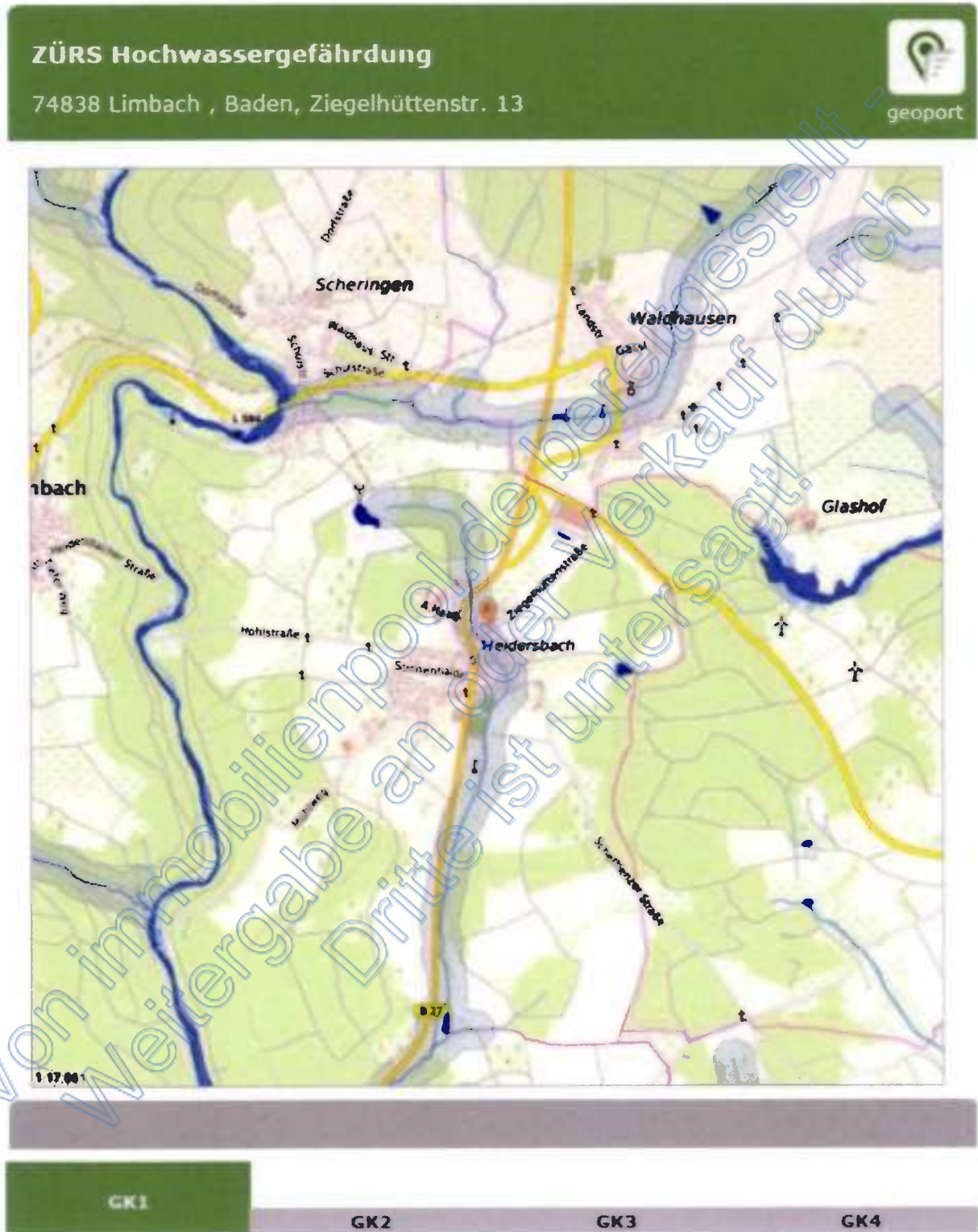
Anlage 4: Bodenrichtwertinformationen

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Anlage 5: Bewilligung

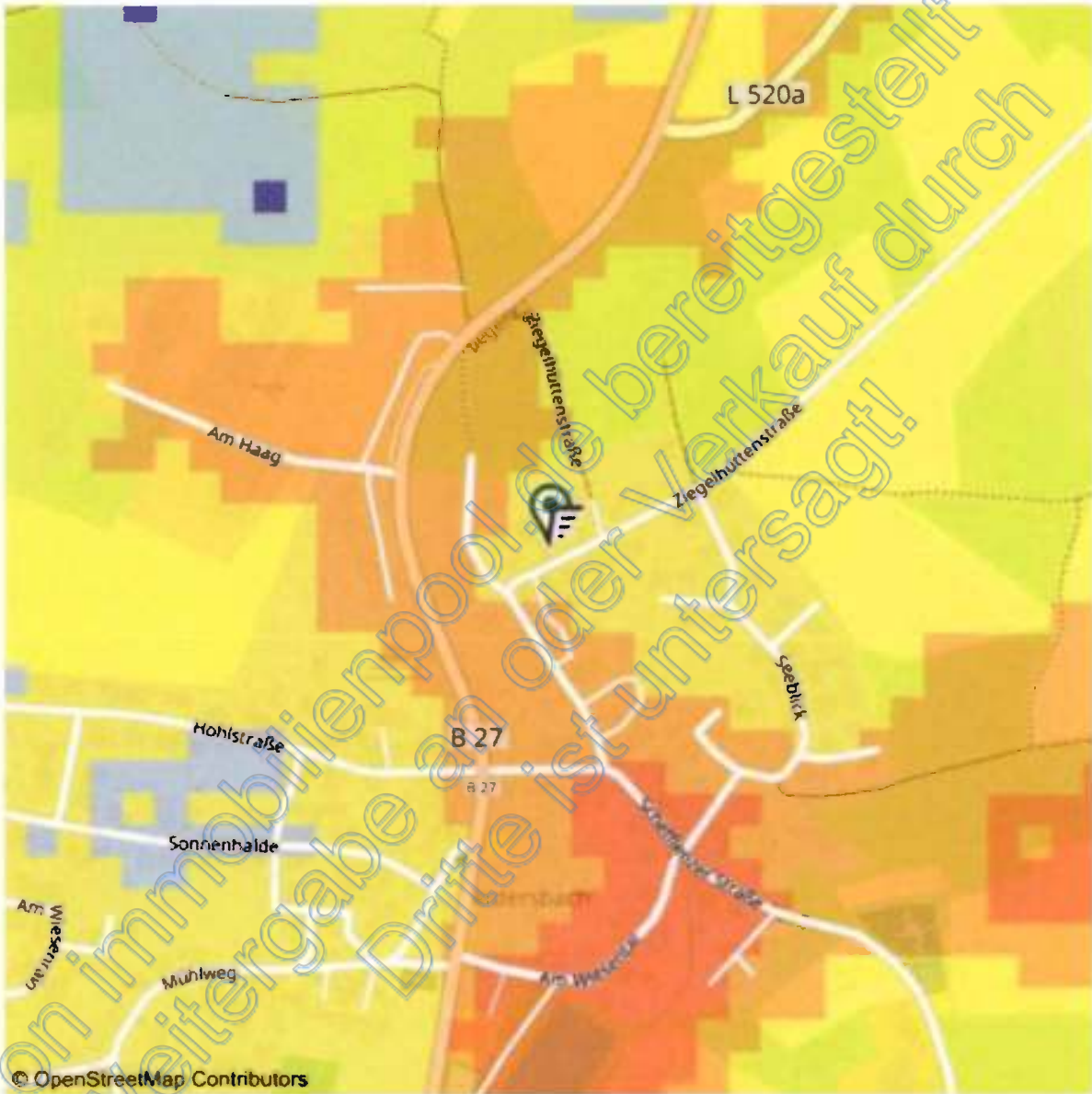
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Anlage 6: Unwetterkarten



### Starkregengefährdung

74838 Limbach , Baden, Ziegelhüttenstr. 13



© OpenStreetMap Contributors

Gefährdungsklasse der Objektadresse



## Anlage 7: Nebenfragen

**Frage: Sind Altlasten bekannt?**

Antwort: Gemäß Auskunft des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis vom 18.07.2025 ist das Grundstück in Limbach, Gemarkung Heidersbach, Ziegelhüttenstraße 13, Flurstücks-Nr. 129 nicht in der Altflächendatei erfasst.

**Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?**

Antwort: Das Wertermittlungsobjekt ist nicht nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Ein WEG-Verwalter existiert dahingehend nicht.

**Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?**

Antwort: Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor. Gemäß Angaben sowie den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins ist das Gebäude leerstehend. Da im Rahmen des Ortstermins jedoch keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann dies nicht abschließend bewertet werden. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

**Frage: Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?**

Antwort: Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) in Baden-Württemberg handelt. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

**Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?**

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

**Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?**

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

**Frage: Liegt ein Energieausweis vor?**

Antwort: Ein Energieausweis liegt zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Siehe Abschnitt 5.2 im Gutachten.